**Договор № \_\_\_\_\_**

**о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора**

**и об организации проведения капитального ремонта**

г. Салехард «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Ямало-Ненецком автономном округе», именуемая в дальнейшем «Региональный оператор», в лице директора Касьяненко Андрея Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме, расположенном по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны»,

руководствуясь требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, Законом Ямало-Ненецкого автономного округа от 28.03.2014 № 11-ЗАО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа» (далее – Закон № 11-ЗАО), заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

* 1. Настоящий Договор регламентирует отношения Сторон при формировании фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (далее – фонд капитального ремонта) и организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	2. В целях заключения настоящего Договора Собственники выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора (протокол общего собрания от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

1.3. Формирование фонда капитального ремонта осуществляется в порядке, установленном статьей 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 4 Закона № 11-ЗАО.

1.4. Ежемесячный минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа, устанавливается постановлением Правительства автономного округа в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Минимальный размер взноса устанавливается на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов с разбивкой по годам в срок до 1 декабря года, предшествующего очередному трехлетнему периоду реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В соответствии с постановлением Правительства автономного округа от 20.03.2014 № 203-П на период 2015 – 2017 годов ежемесячный минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен на размере 10 рублей 50 копеек на один квадратный метр общей площади жилых и нежилых помещений.

1.5. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на обработку персональных данных.

1.6. Сведения о Собственниках указаны в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. **Права и обязанности Сторон**

**2.1.** **Собственники обязаны:**

2.1.1. По истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором официально опубликована региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уплачивать взносы на капитальный ремонт.

Взносы уплачиваются ежемесячно в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, на основании платежных документов, предоставленных Региональным оператором или третьими лицами (платежными агентами), с которыми у Регионального оператора заключен договор на оказание услуг по формированию, печати и доставке платежных документов.

2.1.2. Направить Региональному оператору решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения.

2.1.3. В течение трех месяцев с момента получения от Регионального оператора предложений о проведении капитального ремонта рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании собственников решение о проведении капитального ремонта, определив или утвердив:

1) перечень работ по капитальному ремонту;

2) смету расходов на капитальный ремонт;

3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

2.1.4. В случае принятия решения о проведении капитального ремонта по предложению субъекта управления многоквартирным домом либо по собственной инициативе в течение пяти рабочих дней представить протокол общего собрания, содержащий решение о проведении капитального ремонта, Региональному оператору и в органы местного самоуправления.

2.1.5. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принять решение о его сносе или реконструкции в порядке, установленном нормативным правовым актом автономного округа.

2.1.6. Определить лицо, уполномоченное от имени Собственников на получение и хранение экземпляра настоящего Договора, а также на взаимодействие с Региональным оператором при организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

**2.2.** **Собственники имеют право:**

2.2.1. В любое время изменить способ формирования фонда капитального ремонта путем принятия решения на общем собрании собственников помещений в этом многоквартирном доме.

2.2.2. На использование на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома средств, полученных Региональным оператором от собственников помещений других многоквартирных домов, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах Регионального оператора.

2.2.3. Требовать возмещения причиненных убытков в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Региональным оператором обязательств по настоящему Договору, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными Региональными оператором, в порядке, установленном гражданским законодательством.

2.2.3. Собственники вправе запрашивать у Регионального оператора сведения о системе учета фонда капитального ремонта в порядке, установленном статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно:

1) о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;

2) о размере средств, направленных Региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) о размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальном ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**2.3.** **Региональный оператор обязан:**

2.3.1. Аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые Собственниками.

2.3.2. В отношении каждого собственника многоквартирного дома вести учет средств, поступивших на счет Регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.3. В сроки, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, перечислить средства фонда капитального ремонта Собственников на специальный счет в случае принятия Собственниками решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

2.3.4. В сроки, предусмотренные статьей 20 Закона № 11-ЗАО, подготовить и направить Собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

2.3.5. Осуществлять функции технического заказчика по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, предусмотренном федеральным и региональным законодательством.

2.3.6. В порядке, установленном Правительством автономного округа, осуществить привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3.7. Контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации.

2.3.8. В порядке, предусмотренным действующим законодательством, осуществлять приемку выполненных работ.

2.3.9. Обеспечить финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в объеме и сроки, установленные региональной программой капитального ремонта.

2.3.10. Представлять в соответствии с действующим законодательством по запросу Собственников сведения, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.3.11. Направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции на основании решения собственников, принятого в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.3.12. В порядке, установленном действующим законодательством, распределить между собственниками помещений многоквартирного дома средства фонда капитального ремонта пропорционально размеру уплаченных собственниками взносов на капитальный ремонт и взносов, уплаченных предшествующими собственниками (статья 174 Жилищного кодекса Российской Федерации).

**2.4**. **Региональный оператор имеет право:**

2.4.1. На возвратной основе использовать средства, полученные от Собственников, для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора.

2.4.2. На возмещение средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, за счет последующих взносов Собственников на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.4.3. На основании заключенных договоров передать функции по формированию, печати и доставке платежных документов третьим лицам (платежным агентам).

1. **Ответственность Сторон**

3.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

3.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (статья 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.3. Региональный оператор несет ответственность перед Собственниками, формирующими фонд капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора, за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме подрядными организациями, привлеченными Региональным оператором.

3.4. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирном доме в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Региональным оператором своих обязательств по настоящему Договору, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

3.5. Автономный округ несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение Региональным оператором обязательств перед Собственниками по настоящему Договору.

1. **Форс-мажор**

4.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера.

4.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 3 (трех) дней известить другую Сторону о наступлении действия или прекращении действия подобных обстоятельств и предоставить надлежащее доказательства наступления форс-мажорных обстоятельств.

4.3. Срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют данные обстоятельства и их последствия.

1. **Уведомления и извещения**

5.1. Все уведомления и извещения, необходимые для исполнения настоящего Договора, совершаются в письменной форме с обязательным подписанием стороной, путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Стороны по настоящему Договору с последующим представлением оригинала.

5.2. Уведомления и извещения направляются за счет уведомляющей Стороны.

5.3.Любое извещение или уведомление, направленное почтовой, телеграфной, телефонной, электронной или иной связью считается полученным Стороной, которой оно адресовано, в первый рабочий день после отправки.

5.4. Извещение или уведомление, направленное Стороне заказной почтой или переданное лично, считается полученным в день вручения, если это рабочий день; если же этот день не рабочий, днем получения считается первый рабочий день, следующий за днем вручения.

1. **Разрешение споров**

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с выполнением обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

6.2. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, в Арбитражном суде Ямало-Ненецкого автономного округа с обязательным соблюдением претензионного (досудебного) порядка разрешения споров.

Претензии подлежат рассмотрению в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты их получения.

1. **Срок действия Договора**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента заключения и действует до полного исполнения Сторонами взятых на себя обязательств.

7.2. Изменение условий настоящего Договора производится по взаимному согласию Сторон путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору в письменном виде.

1. **Расторжение Договора**

8.1. Расторжение настоящего Договора возможно в случае принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

8.2. В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

1. **Заключительные положения**

9.1. В случае уплаты Собственниками взноса на капитальный ремонт на счет Регионального оператора после получения проекта настоящего Договора Договор считается заключенным.

 9.2. В части отношений между Сторонами, неурегулированных положениями настоящего Договора, применяется законодательство Российской Федерации.

9.3. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своего места нахождения, номеров телефонов и факсов не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты их изменения.

9.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах по одному для каждой из Сторон.

Тексты идентичны, имеют равную юридическую силу.

9.5. Обязательным приложением к настоящему Договору является описание состава общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 2)

9.6. Все дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу только в том случае, если они составлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

1. **Адреса и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Региональный оператор:** | **Собственники:** |
| **НО «Фонд капитального ремонта МКД** **в ЯНАО»****Адрес:** 629007, ЯНАО, г. Салехард, ул. Свердлова, д. 43.ИНН/КПП 9801998519 /890101001ОГРН 1148900000369 Тел. (34922) 4-42-69р/с 40603810967450000036 в Салехардском ОСБ № 1790 Западно-Сибирского банка СБ РФ, БИК 047102651к/с 30101810800000000651E-mail: fkr@fondkr89.ru | **Указаны в приложении № 1 к настоящему Договору**Лицо, уполномоченное от имени Собственников на получение и хранение экземпляра настоящего Договора |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.И. Касьяненко \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение № 1

к договору о формировании

фонда капитального ремонта на счете

регионального оператора и об организации

проведения капитального ремонта

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_г. № \_\_\_\_\_\_

**Сведения о собственниках помещений многоквартирного дома,**

**расположенного по адресу:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| п/п | № жилого (нежилого) помещения  | Площадь жилого (нежилого) помещения  | ФИО собственника | Данные документа, удостоверяющего личность | Данные свидетельства о регистрации права собственности | Подпись  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

Приложение № 2

к договору о формировании

фонда капитального ремонта на счете

регионального оператора и об организации

проведения капитального ремонта

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_г. № \_\_\_\_\_\_

**Описание состава**

**общего имущества в многоквартирном доме**

1) внутридомовые инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) лифтовое оборудование, лифтовые шахты;

3) крыша;

4) подвальные помещения;

5) фасад;

6) фундамент.